Wucherpreise bei der Fernwärme

- Unzulässige Arbeitspreisformeln als Ursache -

Die Klagen über intransparente und unfaire Fernwärmepreise häufen sich. Verbraucherverbände (vzbv, Verbraucherzentralen der Länder, Bund der Energieverbraucher), Mieterverbände (DMB, örtliche Mietervereine), Bundesumweltamt sowie Monopolkommission schlagen Alarm und unterbreiten Positionspapiere, damit notwendige Änderungen auch tatsächlich zeitnah umgesetzt werden.

Dabei umfasst die Fernwärme im weiteren Sinne gleich drei Arten, die zu unterscheiden sind:

- **klassische Fernwärme** bei großen bis mittleren Wärmenetzen (zum Beispiel Fernwärmeversorger BEW Berlin oder Stadtwerke in Mittelstädten wie Bernau bei Berlin)
- **Nahwärmeversorgung** bei kleinen Wärmenetzen (zum Beispiel E.ON-Tochter HanseWerk Natur in Bad Malente, Kampstraße)
- gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnungen beim **Wärmecontracting** (zum Beispiel GETEC in Magdeburg und Hamburg sowie GASAG in Berlin).

In dieser Kurzexpertise werden exemplarisch drei **drastische Originalfälle** zu intransparenten Fernwärmepreisen und unzulässigen Arbeitspreisformeln am Beispiel der Wärmelieferanten GETEC und GASAG (Wärmecontracting) sowie HanseWerk Natur (klassische Fernwärme) analysiert. Die drei Preisformeln mit detaillierter Preisberechnung zeigen, zu welch absurden Ergebnissen solche Formeln führen. Willkommen in Absurdistan!

Zivilrechtlich kann es sich um arglistige Täuschung und strafrechtlich sogar um Betrug handeln. Eine zivil- oder gar strafrechtliche Beurteilung steht mir nicht zu, da ich kein Jurist bin. Ich beschränke mich in dieser Kurzexpertise daher ausschließlich auf eine kritische Analyse aus mikroökonomischer und finanzmathematischer Sicht.

Erkrath, 22.07.2024

Werner Siepe
Dipl.-Hdl., Volkswirt und Mathematiker

Kontaktdaten:
Werner Siepe, Kopernikusstr. 19, 40699 Erkrath
Mailadresse: werner-siepe@posteo.de Tel. 02104/42420

1 Fernwärme-Wucherpreise in Originalfällen

Der Lobbyverband AGFW hat zum 01.10.2022 und zum 01.10.2023 detaillierte Preisübersichten erstellt, die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt und nur seinen Mitgliedern vorbehalten waren. Mir wurden diese detaillierten Preisübersichten des AGFW von einem Informanten übersandt und anschließend ausgewertet.

Danach lag der **durchschnittliche Arbeitspreis** von 80 bzw. 72 Fernwärmeversorgern mit erdgasbasierten Fernwärmepreisen zum Stand 01.10.2022 bei 10,094 Cent netto pro kWh bzw. zum Stand 01.10.2023 bei 13,693 Cent netto pro kWh (siehe Tabelle 2 in der Studie „Hohe Fernwärmepreise in Deutschland“[1]).

Von **Preiswucher** spricht man allgemein, wenn ein Preis mindestens doppelt so hoch wie der marktübliche Preis ausfällt und der Anbieter eine Notlage ausnutzt. Wenn man die genannten durchschnittlichen Arbeitspreise als marktübliche Preise akzeptiert, kann man Arbeitspreise von mehr als 20,2 Cent netto pro kWh für das 4. Quartal 2022 bzw. mehr als 27,4 Cent netto pro kWh für das 4. Quartal 2023 durchaus als „Mondpreise“ oder gar als Wucherpreise bezeichnen, die gem. § 291 StGB geahndet werden könnten.

1.1 Wucherpreise von GASAG und GETEC im 4. Quartal 2022

Die erste Voraussetzung für Wucherpreise im 4. Quartal 2022 ist bei Netto-Arbeitspreisen von **51,57 Cent netto pro kWh bei GASAG** Solution Plus GmbH in Berlin (Sedanstraße 4) und sogar **62,64 Cent netto pro kWh bei GETEC** Solution Plus GmbH in Magdeburg (Bernhard-Kellermann-Straße) ganz sicher erfüllt, sofern man den durchschnittlichen Arbeitspreis für erdgasbasierte Fernwärme als den marktüblichen Preis akzeptiert. Dass diese beiden Wärmelieferanten beim Wärmecontracting letztlich die Notlage der Mieter ausnutzen, dürfte ebenfalls nicht zu bestreiten sein. Insofern könnte man in diesen Fällen tatsächlich von Wucherpreisen sprechen.

Der höchste Arbeitspreis von 27,208 Cent netto pro kWh der Stadtwerke Greifswald laut detaillierter Preisübersicht des AGFW zum Stand 01.10.2022 wurde von den **Stadtwerken Weimar** noch deutlich übertroffen. Dort lag der Arbeitspreis zu diesem Stichtag sogar bei 39,57 Cent netto pro kWh (siehe Archiv auf der Website der Stadtwerke

[1] https://ig-fernwaerme-schwalbach.de/wp-content/uploads/2024/02/Studie_Hohe_Fernwaermepreise_01_02_2024.pdf

Weimar) und im konkreten Fall der Weimar-Werke sogar bei 51,9 Cent netto pro kWh.[2]

Der Arbeitspreis von GETEC in Höhe von 62,64 Cent netto pro kWh lag nochmals gut 20 Prozent darüber und dürfte ein bundesdeutscher Rekord-Arbeitspreis für Fernwärme sein. Zu solch extrem hohen Arbeitspreisen und dadurch entstehenden Übergewinnen kann es nur durch unzulässige Arbeitspreisformeln kommen.

Bei der Arbeitspreisformel von GETEC für die Wohnanlage in der Bernhard-Kellermann-Straße von Magdeburg fehlt das Marktelement völlig (siehe 3. Kapitel). Gleiches gilt für die Arbeitspreisformel von GASAG für das Mietwohnhaus in der Sedanstraße 4 von Berlin.

1.2 Wucherpreise von GETEC und GASAG auch im Jahr 2022

Auch die durchschnittlichen Arbeitspreise für das ganze Jahr 2022 liegen mit 37,22 Cent netto pro kWh bei GETEC in Magdeburg und 27,74 Cent netto pro kWh bei GASAG in der Sedanstraße 4 von Berlin ebenfalls noch auf einem sehr hohen Niveau.

Gleiches gilt für sog. **Bruttomischpreise**, die erstmalig in der Preistransparenzplattform der Lobbyverbände AGFW, BDEW und VKU für das 2. Quartal 2024 für rund 200 Fernwärmeversorger in Deutschland angegeben wurden. Für das Jahr 2022 hätte sich beispielsweise ein exorbitant hoher **Mischpreis von 46,59 Cent brutto pro kWh bei GETEC** in Magdeburg ergeben. In diesem Mischpreis wären dann außer dem erwähnten hohen Arbeitspreis von 37,22 Cent netto pro kWh auch der Grundpreis netto sowie die Mehrwertsteuer von 7 Prozent auf beide Preise für das ganze Jahr 2022 enthalten.

Bei GASAG in der Pfarrsiedlung von Berlin lag dieser Bruttomischpreis bei 30,11 Cent pro kWh und im Mietobjekt Retzbacher Weg 73 bei 29,34 Cent pro kWh. An den Wucherpreis von 46,59 Cent brutto pro kWh bei GETEC in Magdeburg kommen sie aber nicht heran.

1.3 Wucherpreise von HanseWerk Natur im Jahr 2023

Man könnte annehmen, mit Einführung der Fernwärmepreisbremse von 9,5 Cent brutto pro kWh seien Wucherpreise im Jahr 2023 gar nicht mehr möglich. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass sich diese Wärmepreisbremse nur auf den Arbeitspreis für 80 Prozent des Wärmeverbrauchs aus dem Vorjahr bezieht. Alles, was über den Arbeitspreis von 9,5 Cent hinausgeht, wird vom Staat bezahlt. Der

[2] https://fernwaerme-preis.de/

vertragliche Arbeitspreis sowie der Mischpreis brutto ohne Berücksichtigung der Fernwärmepreisbremse liegen mehr oder minder deutlich darüber.

Ein besonders drastisches Beispiel für Preiswucher auch im Jahr 2023 stellt die E.ON-Tochter HanseWerk Natur im Versorgungsgebiet Bad Malente (Kampstraße) dar. Dort lag der **Arbeitspreis** ohne C02-Umlage in 2023 bei stolzen 52,245 Cent netto bzw. **55,90 Cent brutto pro kWh**.[3]

Diese rund 56 Cent brutto pro kWh sind ein bundesweiter Rekord-Arbeitspreis im Jahr 2023. Noch schlimmer ist aber dies: Da die Fernwärmepreisbremse in 2023 bei nur 9,5 Cent brutto pro kWh für 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs lag, steuert der Staat sage und schreibe 46,4 Cent brutto pro kWh und damit 83 Prozent des vertraglichen Arbeitspreises laut Arbeitspreisformel von HanseWerk Natur für das Versorgungsgebiet Bad Malente (Kampstraße) bei. Ob dieser Wucherpreis zugleich zu einem Subventionsbetrug führt, müsste die Staatsanwaltschaft klären.

Der **Bruttomischpreis** liegt in diesem Fall sogar bei hohen **59,32 Cent pro kWh** in 2023. Und auch im gerade abgelaufenen 2. Quartal 2024 macht dieser Bruttomischpreis trotz inzwischen stark gesunkener Gaspreise noch 40,16 Cent pro kWh aus.

Der zum E.ON-Konzern gehörende Fernwärmeversorger HanseWerk Natur GmbH liefert klassische Fern- bzw. Nahwärme für insgesamt 117 Wärmeversorgungsgebiete in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Die Bruttomischpreise von rund 110 Versorgungsgebieten von HanseWerk Natur im 2. Quartal 2024 werden zwar inzwischen in der Preistransparenzplattform aufgeführt. Der Bruttomischpreis für das Versorgungsgebiet Bad Malente (Kampstraße) ist allerdings nicht darunter.

Die extrem hohen Fernwärmepreise von GETEC und GASAG für 2022 und HanseWerk Natur für 2023 stellen sicherlich eine Ausnahme dar. Warum solche „Mondpreise“ überhaupt möglich sind, wird in den Kapiteln 3 und 4 dieser Expertise gezeigt. Letzlich ist der Grund in nahezu absurden Arbeitspreisformeln zu finden. Zwar regelt § 24 Abs. 4 in der AVBFernwärmeV, dass bei Preisänderungsklauseln sowohl das Kostenelement als auch das Marktelement zu berücksichtigen sind. Es besteht die begründete Annahme, dass die drei Arbeitspreisformeln gegen diese gesetzliche Vorgabe verstoßen und somit unzulässig sind.

---

[3] https://www.hansewerk-natur.com/content/dam/revu-global/hansewerk-natur/Files/Service/archiv-waermepreise/preise-ab-2023/BadMalente_Kampstr_Historisch.pdf

2 Fernwärmekosten und Bruttomischpreise in 2024

Bei einem typischen Einfamilienhaus mit 120 qm Wohnfläche, 10 kW Wärmeleistung und 18.000 kWh lagen die durchschnittlichen Fernwärmekosten laut meinem Preisatlas Fernwärme für das 2. Quartal 2024 bei monatlich 274 € und somit bei 2,28 € pro qm Wohnfläche im Monat.[4] Dies entspricht einem **durchschnittlichen Bruttomischpreis von 18,2 Cent** pro kWh, wovon durchschnittlich 15,2 Cent pro kWh auf den Bruttoarbeitspreis entfallen.

Bei der klassischen Fernwärme gab es auffallend große Preisunterschiede zwischen 10,1 und 32,9 Cent pro kWh beim Bruttomischpreis und zwischen 8,9 bis 30 Cent pro kWh beim Bruttoarbeitspreis.

In den 117 Wärmeversorgungsgebieten der E.ON-Tochter HanseWerk Natur lag der durchschnittliche Bruttomischpreis mit 23,2 Cent pro kWh (Preisspanne zwischen 17,1 und 39,6 Cent) immerhin um rund 27 Prozent über dem Bruttomischpreis von 18,2 Cent pro kWh für insgesamt 180 Fernwärmeversorger. Der durchschnittliche Bruttoarbeitspreis von 20 Cent pro kWh (Preisspanne zwischen 12,2 und 36,2 Cent) überstieg den Bruttoarbeitspreis von 15,2 Cent pro kWh sogar um fast 32 Prozent.

Für die gewerblichen Wärmelieferanten GETEC und GASAG liegen noch keine Preisdaten für das 1. oder 2. Quartal 2024 und auch nicht für das Jahr 2024 vor. Sofern die in den Kapiteln 3 und 4 analysierten Arbeitspreisklauseln auch für das Jahr 2024 gelten, werden sowohl die Bruttomischpreise als auch die Bruttoarbeitspreise mehr oder minder deutlich über den durchschnittlichen Preisen bei der klassischen Fernwärme liegen.

Klassische Fernwärme und Wärmecontracting müssen sich bei der angestrebten Wärmewende gerade auch hinsichtlich der verlangten Wärmepreise und –kosten einem Vergleich mit Gas, Wärmepumpe und Öl stellen. Aktuell muss man bei der klassischen Fernwärme für 2024 mit einem durchschnittlichen Bruttomischpreis von 18 Cent pro kWh rechnen. Bei einem Jahresverbrauch von 18.000 kWh für ein typisches Einfamilienhaus fallen also **Fernwärmekosten von 3.240 € im Jahr** an.

In der Antwort von Staatssekretär Dr. Philipp Nimmermann aus dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vom 03.07.2024 auf eine Frage des stellvertretenden CDU-

[4] https://www.energieverbraucher.de/de/fwpreise__3548/

Fraktionsvorsitzenden Jens Spahn wurden folgende Arbeitspreise und Kosten für mit Gas, Wärmepumpe oder Öl betriebene Heizungen bei einem Jahresverbrauch von 18.000 kWh beim Gas genannt[5]:

Gas: Arbeitspreis 9,5 Cent pro kWh, jährliche Heizkosten ca. 1.900 € inkl. Grundpreis
Wärmepumpe: durchschnittliche Jahresarbeitszahl 3,3, daher 5.500 kWh Strom zum Preis von 22 Cent pro kWh, jährliche Heizkosten rund 1.400 € inkl. Grundpreis
Heizöl: 1.800 Liter im Jahr zum Preis von 104 € je 100 Liter, jährliche Heizkosten rund 1.900 €

Im Vergleich zu den genannten 1.900 € beim Gas und 1.400 € bei der Wärmepumpe ist Fernwärme mit jährlichen Kosten von rund 3.200 € (= 18.000 kWh x durchschnittlicher Bruttomischpreis von 18 Cent pro kWh) nicht mehr konkurrenzfähig. Dies gilt insbesondere für Ausreißer wie im Versorgungsgebiet Bad Malente (Kampstraße) des Fernwärme-versorgers HanseWerk Natur mit einem Bruttomischpreis von rund 40 Cent pro kWh und jährlichen Fernwärmekosten von rund 7.200 € für ein Einfamilienhaus mit einem Jahresverbrauch von 18.000 kWh.

Die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz hat Ende Februar 2024 einen Kostenvergleich zwischen Gasheizung und Wärmepumpe durchgeführt.[6]

Danach werden die laufenden jährlichen Heizkosten bei der neuen Erdgasbrennwertheizung auf rund 2.000 € und bei der Wärmepumpe auf rund 1.650 € geschätzt für ein Einfamilienhaus mit einer beheizbaren Wohn- und Nutzfläche von 150 qm und einem bisherigen Jahresverbrauch von 20.000 kWh beim alten Gaskessel bzw. 16.200 kWh bei der neuen Erdgasbrennwertheizung.

Die jährlichen Heizkosten bei Fernwärme liegen jedoch mehr oder minder deutlich über 2.000 € bzw. über einem Bruttomischpreis von 10 Cent pro kWh bei einem Einfamilienhaus mit 150 qm Wohnfläche und 20.000 kWh Wärmeverbrauch im Jahr.

Laut Preistransparenzplattform der Lobbyverbände AGFW, BDEW und VKU gab es im 2. Quartal 2024 nur zwei Fernwärmeversorger mit einem Mischpreis von unter 10 Cent pro kWh, und zwar die Stadtwerke Hernau und Schwandorf.[7] In meinem Preisatlas Fernwärme zu 180 Fernwärmeversorgern für das 2. Quartal 2024 tauchte überhaupt kein Fernwärmeversorger mit einem Bruttomischpreis von unter 10 Cent pro kWh auf.

Lediglich bei insgesamt 22 Fernwärmeversorgern in Preistransparenzplattform und Preisatlas lag der Mischpreis unter 12

[5] https://dserver.bundestag.de/btd/20/121/2012178.pdf
[6] https://www.verbraucherzentrale-rlp.de/sites/default/files/2024-02/anlage-zu-pm-1_0.pdf
[7] https://waermepreise.info/preisuebersicht/

Cent pro kWh, so dass die jährlichen Fernwärmekosten bei einem Wärmeverbrauch von 20.000 kWh für ein 150 qm großes Einfamilienhaus zumindest noch unter 2.400 € blieben.

Der durchschnittliche Bruttomischpreis von 18 Cent pro kWh laut Preisatlas führt bereits zu jährlichen Fernwärmekosten von 3.600 € bei einem Wärmeverbrauch von 20.000 kWh. Im Höchstfall waren es sogar rund 33 Cent brutto pro kWh und somit jährlich 6.600 €. Und bei den 117 Wärmeversorgungsgebieten von HanseWerk Natur liegen die jährlichen Fernwärmekosten im Schnitt bei 4.640 € mit einer Preisspanne zwischen 3.420 € und 7.920 €. Bei solchen für 2024 geschätzten Fernwärmekosten schneidet die klassische Fernwärme im Vergleich zu Gas und Wärmepumpe eindeutig am schlechtesten ab. Noch höhere Bruttomischpreise und Fernwärmekosten sind für Mieter beim Wärmecontracting von GETEC und GASAG zu erwarten.

Hoffnung keimt auf, wenn man die Antwort von BMWK-Staatssekretär Dr. Philipp Nimmermann auf die Frage des CDU-Abgeordneten Lars Rohwer zur Kenntnis nimmt. Im Folgenden werden Frage und Antwort im Originalwortlaut wiedergegeben (Quelle wie oben).

Frage von Lars Rohwer (CDU):

„Wann wird der Referentenentwurf zur Novelle der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) den Ländern und Verbänden zur Stellungnahme zugeleitet werden, und welche wesentlichen Verbesserungen sind hinsichtlich der Transparenz und des Verbraucherschutzes vorgesehen?“

Antwort des Staatssekretärs Dr. Philipp Nimmermann
vom 3. Juli 2024:

„Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) plant, die Ressortabstimmung sowie die Länder- und Verbändeanhörung zum Referentenentwurf einer Novelle der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) in Kürze einzuleiten.

Im Rahmen der Novelle der AVBFernwärmeV strebt das BMWK insgesamt für Kunden und Versorger attraktive Rahmenbedingungen für eine günstige Versorgung der Verbraucher mit Fernwärme unter transparenten Preis- und Versorgungsbedingungen an. Die vorgesehene Novellierung betrifft u. a. Verfahrensregelungen, die Nutzung digitaler Kommunikationsmedien und die Anpassung der Regeln zur Preis- und Leistungsanpassung.“

Man darf gespannt sein, wie die „für Kunden und Versorger attraktiven Rahmenbedingungen für eine günstige Versorgung der Verbraucher mit Fernwärme unter transparenten Preis- und Versorgungsbedingungen“ sowie die „Anpassung der Regeln zur Preis- und Leistungsanpassung“ letztlich aussehen und dann in der Praxis auch umgesetzt werden.

3 Unzulässige Arbeitspreisformeln

Der zurzeit noch geltende § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV lautet:

Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen. Bei Anwendung der Preisänderungsklauseln ist der prozentuale Anteil des die Brennstoffkosten abdeckenden Preisfaktors an der jeweiligen Preisänderung gesondert auszuweisen. 4Eine Änderung einer Preisänderungsklausel darf nicht einseitig durch öffentliche Bekanntgabe erfolgen.

Leider ist in diesem Paragrafen nur von Preisänderungsklauseln die Rede, die auch Preisgleitklauseln genannt werden. Üblicherweise errechnen Fernwärmeversorger den zurzeit geltenden Arbeitspreis dadurch, dass ein Basis-Arbeitspreis mit einem aus verschiedenen Komponenten zusammen gesetzten Preisänderungsfaktor multipliziert wird. Die Wärmelieferanten (Contractoren) GETEC und GASAG sowie der Fernwärmversorger HanseWerk Natur verwenden jedoch Arbeitspreisformeln, die völlig anders aufgebaut sind.

3.1 Arbeitspreisformel von GETEC für Kellermannstr. in Magdeburg

In der GETEC-Preisformel fehlt ein Basis-Arbeitspreis völlig. Der jeweils geltende Arbeitspreis setzt sich aus der Summe von Gaspreisen und anderen Kostenkomponenten (Netznutzungsentgelte, Konzessions-abgaben, Energiesteuern und Bilanzierungsumlagen) zusammen. Da zudem das Marktelement wie beispielsweise der Wärmepreisindex des Statistischen Bundesamtes gänzlich fehlt, werden die Arbeitspreise ausschließlich durch das Kostenelement abgebildet. Dies ist ein klarer Verstoß gegen § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV.

GETEC sticht mit dem bundesweit höchsten **Arbeitspreis von 62,64 Cent netto bzw. 67,02 Cent brutto pro kWh im 4. Quartal 2022** für den Vermieter von Mietwohngebäuden in Magdeburg, der die exorbitant hohen Arbeitspreise auf seine Mieter umgelegt hat, hervor. Dieser wohl einmalig hohe Arbeitspreis kommt durch eine vollkommen unangemessene Preisformel zustande. Der aus Arbeitspreis und Grundpreis zusammengesetzte **Mischpreis von 70,09 bzw. rund 70 Cent** pro kWh inkl. 7 Prozent Mehrwertsteuer im 4. Quartal 2022 ist ebenfalls rekordverdächtig.

GETEC hat in 2016 auch einen Wärmeliefervertrag mit einer Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg geschlossen, der noch bis 2031 läuft. Auch dieser Vertrag enthält eine Preisformel für den

Arbeitspreis, die kein Marktelement enthält. Darüber hinaus sind die in den Preisformeln enthaltenen Zahlenwerte zusammen mit den Faktoren f1 und f2 (sog. Wärmeäquivalenzfaktor und Strukturkomponente) völlig undurchsichtig, so dass auch Mathematiker selbst nach Kenntnis der aktuellen Indexwerte für EGEX (Erdgas-Börsenpreis an der Leipziger Gasbörse) und der weiteren Kostenkomponenten St (Energiesteuern), N (Nutzungsentgelt), K (Konzessionsabgabe) und Bu (Bilanzierungsumlage) den Arbeitspreis nur mühsam berechnen können.

Ähnliche Arbeitspreisformeln hat GASAG für die Pfarrsiedlung und die Retzbacher Straße 73 in Berlin entwickelt. Lediglich die Basis-Indizes und die aktuellen Indizes für die Kostenkomponenten EEX, ESt und NGA unterscheiden sich. Beim Mietwohnobjekt in der Retzbacher Straße 73 enthält die Preisgleitklausel zusätzlich noch ein Fixkostenelement.

Es handelt sich um eine „Phantomformel“ zum Zwecke der **Gewinnmaximierung** und zur Herstellung einer vollständigen Intransparenz für Dritte. Sie täuscht durch die Verwendung von fünf Kostenkomponenten und zwei zusätzlichen Faktoren eine Genauigkeit vor, die es gar nicht gibt und die somit irreführend ist.

3.2 Arbeitspreisformel von GASAG für die Sedanstraße 4 in Berlin

In der Preisgleitklausel von GASAG für ein Mietwohnhaus in der Sedanstraße 4 von Berlin kommt ebenfalls kein Marktelement vor. Typischerweise wird das Marktelement durch den **Wärmepreisindex des Statistischen Bundesamtes** abgebildet, in dem die aktuellen Preise für Heizöl, Erdgas und Fernwärme enthalten sind. Da dieser Wärmepreisindex oder ein anderer die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt abbildender Index in der Preisgleitklausel von GASAG völlig fehlt, liegt ein Verstoß gegen § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV vor. Die maßgeblichen Berechnungsfaktoren werden zudem nicht in allgemein verständlicher Form ausgewiesen, wie dies Satz 2 vorschreibt.

In der Preisgleitklausel von GASAG werden die **drei Kostenkomponenten EEX (börsliches Erdgas), ESt (Energiesteuer) und NGA (Netzgebühren und Abgaben)** ausgewiesen, die das Kostenelement abbilden sollen.

Bei Fernwärmepreisen spielen aber Energiesteuer sowie Netzgebühren und Abgaben überhaupt keine Rolle, da diese Komponenten nur für die Berechnung von Gaspreisen verwendet werden. Keinesfalls können ESt (Energiesteuer) und NGA (Netzgebühren und Abgaben) die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt und damit das Marktelement widerspiegeln.

Die Preisgleitklausel von GASAG und die darauf beruhende Berechnung des jeweils aktuellen Arbeitspreises halten einer sachlichen Überprüfung nicht stand, da sie weder die Kostenentwicklung noch die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Sofern diese Preisgleitklausel aus rechtlicher Sicht unwirksam ist, muss sie durch eine rechtswirksame Preisgleitklausel ersetzt werden.

3.3 Arbeitspreisformel von HanseWerk Natur für Bad Malente

HanseWerk Natur hat für seine 117 Versorgungsgebiete in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg ab 2023 eine neue Arbeitspreisformel eingeführt (sog. Wärmemixformel).

Diese **Wärmemixformel** enthält einen Basis-Arbeitspreis, zu dem Preisänderungen beim Kostenelement und Marktelement addiert werden. Problematisch sind neben dem meist recht hohen Basis-Arbeitspreis sowohl die Preisdifferenzen beim Erdgas-Börsenindex EEX, durch den das Kostenelement widergespiegelt werden soll, als auch die Preisdifferenzen beim Verivox-Gaspreis, der das Marktelement repräsentieren soll.

Die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt, deren angemessene Berücksichtigung § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV fordert, wird jedoch nicht allein durch die Marktpreise beim Gas repräsentiert, sondern durch die Preise für Erdgas, Heizöl und Fernwärme. Insofern spiegelt der Gaspreis von Verivox die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt nicht richtig wider. Es verwundert, warum nicht der von den meisten Fernwärmeversorgern verwendete und auch in BGH-Urteilen favorisierte Wärmepreisindex des Statistischen Bundesamtes für das Marktelement zugrunde gelegt wird.

Besonders problematisch sind zwei Faktoren, die zwar begrifflich erwähnt, aber nicht eingehend erläutert werden. Es handelt sich dabei um den Faktor fG bzw. f1 für das Kostenelement Erdgas-Börsenindex und den Faktor fM bzw. f2 für das Marktelement Gaspreis Verivox.

Die hohe Gewichtung des Kostenelements mit 80 Prozent geht mit einer sehr geringen Gewichtung des Marktelements mit nur 20 Prozent einher. Dies steht in deutlichem Widerspruch zur Vorgabe des Bundesgerichtshofs, wonach Kosten- und Marktelement im Regelfall gleich zu gewichten sind, also im Verhältnis 1:1 bzw. jeweils zu 50 Prozent.

Fazit: Die ab 2023 von HanseWerk Natur eingesetzte neue Arbeitspreisformel bzw. Wärmemixformel ist insgesamt unzulässig, da sie Kostenelement und Marktelement nicht angemessen berücksichtigt.

4 Anhang mit Preisformeln und -berechnungen

4.1 Arbeitspreisformel von GETEC in Magdeburg mit Berechnung

AP = f1 x (EGEX/EGEXo) + f2 x (NNE+K+St+BU+ESU)

Legende speziell für Bernhard-Klostermann-Str. in Magdeburg zum 01.10.2022:

AP = Arbeitspreis netto pro kWh (ohne C02-Preis) zum 01.10.2022
f1 = Brennstofffaktor: 6,98
EGEX = Erdgas-Börsenindex aktuell
EGEXo = Basis-Erdgas-Börsenindex: 2,484 ct/kWh

f2 = Wärmeäquivalenzfaktor: 1,305
NNE = Netznutzungsentgelt: 0,547 ct/kWh
K = Konzessionsabgabe: 0 ct/kWh
St = Energiesteuer: 0,55 ct/kWh
BU = Bilanzierungsumlage: 0,39 ct/kWh
ESU = Erdgasspeicherumlage: 0,059 ct/kWh

Berechnung für 4. Quartal 2022:

AP = (6,98 x 21,31/2,484) + 1,305 x (0,547 + 0,55 + 0,39 + 0,059)
= 59,881 + 2,018
= 61,90 Cent netto pro kWh

aber laut GETEC: ***61,929 Cent*** *netto pro kWh für 4. Quartal 2022*

Zum Vergleich: Arbeitspreisformel von GETEC in Hamburg ohne Berechnung

AP = f1 x (EGEX + f2 + St + N + K + BU)

AP = Arbeitspreis netto pro kWh (ohne C02-Preis zum 01.10.2022
f1 = Wärmeäquivalenzfaktor: 1,207
EGEX = Erdgas-Börsenindex aktuell
f2 = Strukturkomponente Erdgas: 0,334
St, N, K und BU wie oben in Magdeburg

4.2 Arbeitspreisformel von GASAG in Berlin mit Berechnung

AP = APo x (EEX+ESt+NGA/EEXo+ESto+NGAo)

Legende speziell für Sedanstraße 4 in Berlin zum 01.10.2022:

AP = Arbeitspreis netto pro kWh (ohne C02-Preis) zum 01.10.2022
APo = Basis-Arbeitspreis: 78,86 €/MWh
EEX = Erdgas-Börsenindex zum Stand August 2022
EEXo = Basis-Erdgas-Börsenindex: 26,710 €/MWh
ESt = Energiesteuern aktuell

ESto = Basis-Energiesteuern: 5,50 €/MWh
NGA = Netzgebühren und Abgaben aktuell
NGAo = Basis-Netzgebühren und Abgaben: 7,67 €/MWh

Berechnung für 4. Quartal 2022:

AP = 78,86 x ((243,035 + 5,5 + 12,28) : (26,710 + 5,5 + 7,67))=
= 78,86 x (260,815 : 39,88) = 78,86 x 6,540 = 515,74 €/MWh
bzw. ***51,574 Cent*** *netto pro kWh*

Schon die hypothetische Berechnung des Arbeitspreises unter Vernachlässigung der Kostenkomponenten ESt (Energiesteuer) und NGA (Netzgebühren und Abgaben) zeigt im Beispiel der GASAG für die Sedanstr. 4 in Berlin, wie sehr der Erdgas-Börsenindex EEX die Höhe des Arbeitspreises bestimmen kann:
AP = 78,86 x (243,035/26,710) = 78,86 x 9,099 = 717,55 € pro MWh

Nur unter Einbeziehung von ESt und NGA reduziert sich der Arbeitspreis auf 515,74 € pro MWh bzw. 51,574 Cent netto pro kWh.

Zum Vergleich: Arbeitspreisformel von GASAG für Pfarrsiedlung in Berlin
(gleiche Arbeitspreisformel wie oben, aber mit anderen Basispreisen)

APo = 59,96 €/MWh
EEXo = 24,23 €/MWh
ESto = 5,50 €/MWh
NGAo = 7,56 €/MWh

4.3 Arbeitspreisformel von HanseWerk Natur mit Berechnung

$$AP1 = APo + K \times f1 \times (E1 - Eo) + M \times f2 \times (M1 - Mo)$$

Legende speziell für Bad Malente (Kampstraße) in 2023:

AP1 = Arbeitspreis (ohne C02-Preis) netto in Euro pro MWh für 2023
APo = Basis-Arbeitspreis: 233,37 €/MWh
K = Kostenelement: 0,8 (Gewicht 80 %)
f1 = Faktor für Erdgas: 2,59
E1 = Erdgasindex in 2022
E0 = Basis-Erdgasindex: 59,49 €/MWh
M = Marktelement: 0,2 (Gewicht 20 %)
f2 = Faktor für Marktpreis Gas laut Verivox: 2,59
M1 = Marktpreis Gas Verivox aus 2022
Mo = Basis-Marktpreis Gas Verivox: 48,47 €/MWh

Berechnung für das Jahr 2023:
AP1 = 233,27 + ((0,8 x 2,59 x (179,62 - 59,49)) + ((0,2 x 2,59 x (126,21 - 48,47))
= 233,27 + (0,8 x 311,14) + (0,2 x 201,35)
= 233,27 + 248,91 + 40,27
= 522,45 €/MWh bzw. ***52,244 Cent*** *netto pro kWh*

Schlussbemerkungen

Die drastischen Beispiele für Wucherpreise und das Fernwärmepreis-Absurdistan bei GETEC, GASAG und HanseWerk Natur sind anhand von Wärmelieferverträgen und jährlichen Betriebskosten- bzw. Wärmeabrechnungen bis ins Detail belegbar.

ARD PlusMinus nennt Wärmecontracting einen „legalen Betrug mit Heizkosten“.[8] Die Bezeichnung „**legaler Betrug**“ wurde in den 1980er Jahren vom Bund der Versicherten für die Kapitallebensversicherung verwendet und vom Landgericht Hamburg als zulässig erachtet. Der Vorwurf lautete: Kapitallebensversicherungen werden unter dem Deckmantel einer Versicherung als Geld- bzw. Kapitalanlage vertrieben. Sie bieten wegen der hohen Abschluss- und Verwaltungskosten im Erlebensfall nur geringe Renditen und im Todesfall wegen der meist niedrigen Versicherungssummen nur eine geringe finanzielle Absicherung für die Hinterbliebenen. Aufgrund der geltenden Gesetze ist aber alles legal.

Wenn bereits Kapitallebensversicherungen als „legaler Betrug“ bezeichnet werden dürfen, trifft dies für das Wärmecontracting noch umso stärker zu. Unter dem Deckmantel von § 3 Wärmelieferverordnung (WärmeLV) darf Gas zu hohen Fernwärmepreisen abgerechnet werden. Als Gewinner grüßen die Wärmelieferanten (Contractoren) wie GETEC und GASAG, während die Mieter bei einer vollständigen Umlage der Heizkosten als sichere Verlierer gelten.

Mit willkürlichen Arbeitspreisklauseln erzielen die gewerblichen Wärmelieferanten **Quasimonopolgewinne** und „windfall profits“. Bei Kritik an ihren zu hohen Heizkosten und Arbeitspreisen für Fernwärme behaupten sie, dass sie sich an alle gesetzlichen Vorgaben halten. Damit sind § 556c BGB, § 3 WärmeLV und § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV gemeint. Erst die unheilvolle Verkettung dieser drei Paragrafen sorgt für die scheinbar legale Praxis von deutlich überhöhten Heizkosten und Fernwärmepreisen.

Rechtlich unwirksame Arbeitspreisformeln können vom Wärmecontracting betroffene Mieter gar nicht vor Gericht beweisen, da sie selbst keine Vertragspartner der Wärmelieferanten wie GETEC und GASAG sind. Nur bei der klassischen Fernwärme wie von der E.ON-Tochter Hanse Werk Natur können Eigenheimbesitzer oder Vermieter gegen die hohen Fernwärmepreise selbst zivilrechtlich vorgehen oder

---

[8] https://www.ardmediathek.de/video/plusminus/contracting-legaler-betrug-mit-heizkosten/das-erste/Y3JpZDovL2Rhc2Vyc3RlLmRlL3BsdXNtaW51cy81ODI3MWVjZS0xZjA4LTQ1Y2ItODMxMC0wNmQ3YjZkNzUyNTg

sich der Sammel- bzw. Abhilfeklage des vzbv gegen HanseWerk Natur vor dem OLG Schleswig anschließen.

Ob in bestimmten Einzelfällen sogar Betrug im strafrechtlichen Sinne gem. § 263 StGB vorliegt, müsste die Staatsanwaltschaft prüfen. Die Staatsanwaltschaft Wuppertal hat das Verfahren wegen strafrechtlichen Subventionsbetrugs der Stadtwerke Wuppertal und Erkrath im Jahr 2023 eingestellt.[9]

Fernwärmekunden mit einem eigenen Versorgungsvertrag und auch Mieter können **Beschwerde wegen einer missbräuchlichen Preisüberhöhung gem. § 29 GWB** (Gesetz gegen Wettbewerbs-beschränkungen) bei dem für sie zuständigen Landeskartellamt einlegen.

Um den Nachweis einer Preisüberhöhung nach dem Vergleichsmarktkonzept zu erleichtern, schlagen die Weimar-Werke ein **verbindliches Preisregister und konkrete Aufgreifgrenzen** von 10 oder 20 Prozent über dem durchschnittlichen Vergleichspreis vor.[10] Die Monopolkommission hat darüber hinaus im fünften Kapitel ihres Hauptgutachtens vom 01.07.2024 **Preisobergrenzen** vorgeschlagen.[11]

Dringend erforderlich ist vor allem die **Neufassung des § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV**. Die Novelle zu dieser Fernwärmeverordnung sollte begleitet sein von einer Novelle zur Wärmelieferverordnung, damit solche Auswüchse wie bei den Wärmelieferanten GETEC und GASAG künftig vermieden werden.

Die **Verbraucherverbände vzbv und DMB** sowie das Umweltbundesamt haben Positionspapiere vorgelegt und setzen sich aus Verbrauchersicht für transparente und faire Fernwärmepreise ein.

Zusammen mit dem Bund der Energieverbraucher sowie mit Haus und Grund können diese Verbraucherverbände eine starke Gegenmacht zur bereits vorhandenen starken Macht der **Lobbyverbände AGFW und vedec** bilden im Sinne einer „balance of power“.

---

[9] https://www.sta-wuppertal.nrw.de/behoerde/presse/ZT_presse/archiv/Ablehnung_Ermittlungsaufnahme_WSW_pp.pdf
[10] https://fernwaerme-preis.de/
[11] https://www.monopolkommission.de/images/HG25/Kapitel-V.pdf